

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....5.180 mq

1.2 Utilizzazione attuale
giardino e area boscata1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano1.4 Vincoli
vincolo idrogeologico e area boscata

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
	Superficie coperta -			
	Volume esistente -			

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta1.7 Elementi di pregio
alberi di alto fusto1.8 Elementi di disturbo
-1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 2 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
realizzazione di residenze e contestuale salvaguardia della fascia di verde lungo via Matteotti2.2 Strumento di attuazione
progetto unitario

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
-	-
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi, compreso l'esistente.....14

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico900 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 14 + 14

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....1680 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....2

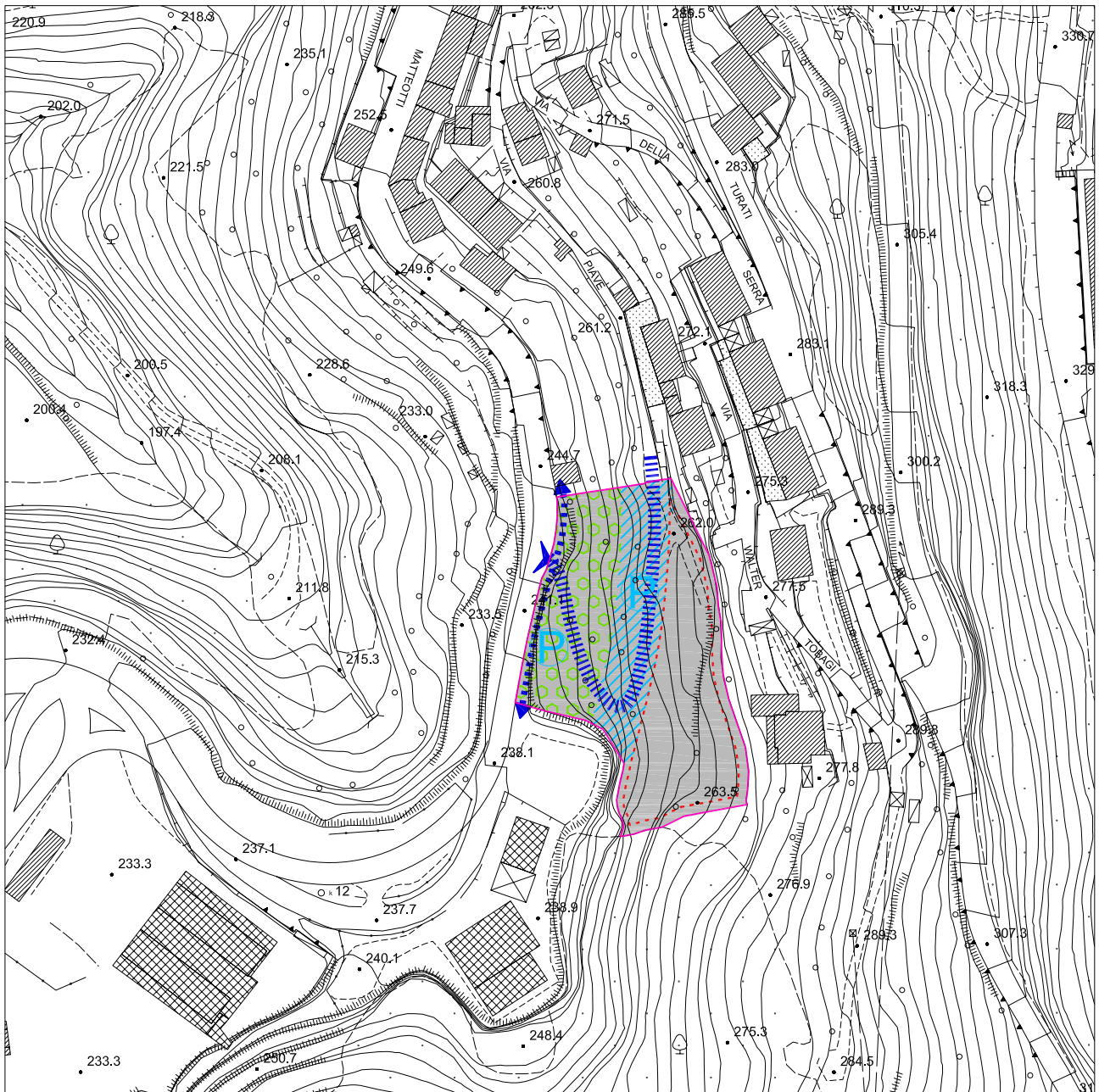
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- riqualificazione dell'area boscata;
- consolidamento delle scarpate con interventi di ingegneria naturalistica;
- realizzazione di un unico accesso carrabile da via Matteotti, salvaguardando il più possibile gli alberi esistenti;
- realizzazione di percorso pedonale lungo via Matteotti prospiciente all'ambito;
- realizzazione di almeno due posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune lungo via Matteotti;
- concentrazione volumetrica oltre la curva di livello 252;
- le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti del sistema idrico integrato da attuarsi prima o contestualmente all'attuazione degli interventi. In particolare deve essere potenziata la rete idrica locale e deve essere risolta l'interferenza con la condotta dosale dell'Acquedotto del Fiora.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- pur garantendo l'accesso carrabile a ogni alloggio deve essere disincentivata la sosta lungo le eventuali stradine di distribuzione interna;
- realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio;
- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm), preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- alberature a fusto alto lungo il percorso pedonale posto a margine con la strada provinciale, lungo la strada di accesso se non già presenti, e negli spazi pubblici o di uso pubblico e in connessione con le aree di verde urbano più vicine;
- mantenimento della fascia a verde, privata o condominiale a monte di via Matteotti, sul lati dell'ambito confinanti con il bosco; i percorsi pedonali e le piste ciclabili devono essere caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi che costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- progettazione di tipologie edilizie che prevedano varchi inedificati sui quali possono attestarsi percorsi ortogonali alle linee di livello, in maniera da riproporre una caratteristica peculiare di Gavorrano;
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

— ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale

-  piazza o spazio pubblico
-  parcheggio pubblico
-  parcheggio pertinenziale
-  area verde attrezzata
-  impianto sportivo

Assetto dell'accessibilità

-  collegamento
-  connessione pedonale e ciclabile
-  accesso carrabile principale

Assetto urbanistico

-  area da cedere al comune
-  restauro o risanamento conservativo
-  demolizione dei volumi
-  area di concentrazione volumetrica
-  allineamento principale degli edifici

Mitigazione paesistica

-  filare alberato
-  fascia a verde
-  alberatura ad alto fusto
-  modellazione del terreno

Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica geomorfologica bassa (P.1g), caratterizzata da media pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.